



kern immobilien

## Unterm Dach über zwei Ebenen!



Ihr Ansprechpartner



Andrea Lucke

### Allgemein:

Objektnr. extern:	2025-584	Nutzungsart:	Wohnen
Vermarktungsart:	Kaufen	Objektart:	Wohnung (Maisonette)
Ort:	79312 Emmendingen	Wohnfläche:	99,22 m <sup>2</sup>
Etage:	3	Anzahl Zimmer:	4,5
Anzahl Schlafzimmer:	3,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Provision:	3,57% inkl. 19 % MwSt.

### Preise:

Kaufpreis:	320.000,00 €	Provision:	3,57% inkl. 19 % MwSt.
------------	--------------	------------	------------------------



Am Stadtgarten 1  
79312 Emmendingen

📞 07641 • 9 54 99-0  
📠 07641 • 9 54 99-29

@ info@kern-immobilien.de  
ℹ www.kern-immobilien.de

## **Energiepass:**

<b>Art des Ausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-11-16
<b>Baujahr:</b>	1984	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Energieverb.-Kennwert:</b>	133.10 kWh/m <sup>2</sup> /a

## **Ansprechpartner:**

<b>Name:</b>	Andrea Lucke	<b>Straße:</b>	Am Stadtgarten 1
<b>Ort:</b>	79312 Emmendingen	<b>Telefon:</b>	00497641954990
<b>E-Mail:</b>	lucke@kern-immobilien.de		

## **Infrastruktur:**

## **Objektbeschreibung:**

WOHNEN ÜBER ZWEI EBENEN!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause: Diese einladende 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Emmendingen bietet Ihnen auf knapp 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Wohnambiente. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Laminatboden schafft eine warme und freundliche Atmosphäre. Ein weiterer Vorteil ist das praktische Gäste-WC, das Ihren Komfort erhöht. Genießen Sie entspannte Stunden auf dem kleinen Balkon und lassen Sie den Alltag hinter sich.

Die Maisonette erstreckt sich über zwei Ebenen und verkörpert die ideale Mischung aus Wohnqualität und Funktionalität. Neben den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Räume sorgt das monatliche Hausgeld von 361,38 € für einen reibungslosen Ablauf des Gemeinschaftseigentums.

Und ebenso wichtig: Es gibt auch noch etwas zu tun. So benötigen zum Beispiel das Badezimmer und das Gäste-WC die Aufmerksamkeit eines Profis.

Aktuell ist die Wohnung vermietet.

Übrigens: Optional kann der Tiefgaragen-Stellplatz für 15.000 € zusätzlich erworben werden.

Ob als Rückzugsort für Ihre Familie oder als solide Investition – dieses Wohnangebot in Emmendingen wird Ihren Erwartungen gerecht. Lassen Sie sich dieses attraktive Kaufangebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## **Lage:**

IM BELIEBTEN EMMENDINGER STADTTEIL BÜRKLE-BLEICHE!

Die angebotene Maisonette-Wohnung befindet sich in der charmanten Stadt Emmendingen, umgeben von der malerischen Landschaft

des Breisgaus in Baden-Württemberg. Die Umgebung besticht durch eine harmonische Mischung aus urbanem Flair und ländlicher Idylle, was sie zu einem attraktiven Wohnort für alle Lebensphasen macht.

Emmendingen bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Der lebhafte Wochenmarkt und zahlreiche Veranstaltungen verleihen der Stadt einen besonderen Charme und fördern ein aktives Gemeindeleben.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Der Bahnhof von Emmendingen bietet schnelle Verbindungen nach Freiburg und in andere größere Städte der Region. Darüber hinaus ist die Autobahn A5 in wenigen Minuten zu erreichen, was eine exzellente Anbindung an das regionale Straßennetz gewährleistet und die Mobilität erheblich erleichtert.

Für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten bieten die umliegenden Wälder und die hügelige Landschaft zahllose Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren. Darüber hinaus sorgen mehrere Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und medizinische Einrichtungen in der Nähe für ein hohes Maß an Lebensqualität.

Insgesamt bietet diese Wohnung in Emmendingen eine ideale Kombination aus komfortablem Wohnen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in einer der begehrtesten Lagen der Region.

## Ausstattung:

GEPFLEGT!

- Laminatboden
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinen-Anschluss
- Gäste-WC
- doppelt verglaste Holzfenster aus 2011 mit Außen-Rollläden, Dachflächenfenster aus dem Baujahr
- Gas-Zentralheizung aus 2013
- Balkon

## Sonstiges:

DAS IST NICHT DIE PASSENDE IMMOBILIE?

Wir helfen Ihnen bei der Suche: [www.kern-immobilien.de/login](http://www.kern-immobilien.de/login)

SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Finden Sie Ihren Wunschkäufer bei uns unter:

[www.kern-immobilien.de/verkaufen/wunschkaeufer-finden/objekte](http://www.kern-immobilien.de/verkaufen/wunschkaeufer-finden/objekte)

## Bilder

WOHNEN!



DIE KÜCHE!



WOHNEN!



SCHLAFZIMMER!



BADEZIMMER!



GÄSTE-WC!



DER BALKON!



AUßenansicht!



AUßenansicht!



BLICK VOM BALKON!



DACHGESCHOSS!



DACHSPITZ!

